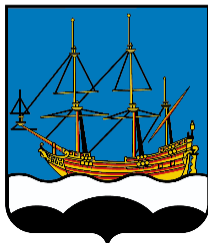


STRÖMSTADS KOMMUN



Detaljplan för

Del av Sjöstjärnan 1 m fl

Strömstads kommun

Dnr MBN-2021-236

Planbeskrivning

PBL 2010:900

BFS 2014:5



Bild från Strömstad SPA & Resort

Upprättad 2022-04-12, reviderad 2022-06-01

Antagen av KF:	2022-06-21
Laga kraft:	2022-11-11
Akt nr:	1486-P2022/2

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utbyggnad av Spa-hotellet. Utbyggnaden ska framförallt äga rum genom att bygga på befintligt parkeringsgarage med nya hotellrum. För att täcka parkeringsbehovet studeras i planförslaget möjligheten att bygga ett parkeringshus på grusplanen norr om hotellområdet samt att lägga några av de nya hotellrummen och aktivitetsytor uppe på detta nya parkeringshus. Sammanlagt beräknas ca 250 nya hotellrum.

Planändringen syftar också till ett par mindre justeringar av byggrätten kring den befintliga hotellbyggnaden för att möjliggöra utökning av de gemensamma funktionerna som spa och restaurang när boendekapaciteten ökas.

Planprocessen

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planprocessen består av flera olika skeden, aktuellt skede markeras i nedanstående figur. I samrådsskedet samlas synpunkter in från myndigheter och andra berörda med syftet att få ett så bra underlag som möjligt för det fortsatta arbetet i planprocessen.



Med hjälp av de synpunkter som samlas in under samrådet bearbetas förslaget till detaljplan. Det omarbetade förslaget skickas sedan ut till berörda för det som kallas granskning. Här ges möjligheten att komma med ytterligare synpunkter för att påverka planförslaget.

Efter granskningen sammanställs de synpunkter som har kommit in under planprocessens gång i ett granskningsutlåtande och små justeringar av förslaget kan göras innan kommunen tar beslut om att anta detaljplanen.

Beslutet om att anta detaljplanen kan överklagas av berörda som senast i granskningskedet har lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda.

Innehållsförteckning

Detaljplan för Del av Sjöstjärnan 1 m fl Strömstads kommun	1
Sammanfattning	2
Planprocessen	2
1. Inledning	5
Planens syfte	5
Handlingar	6
2. Beskrivning av detaljplanen	7
Planens huvuddrag	7
Läge och omfattning	8
Genomförandetid	9
Allmän plats och huvudmannaskap	9
Kvartersmark	9
Ärendeinformation	11
3. Motiv till detaljplanens regleringar	12
Allmän plats	12
Kvartersmark	12
Egenskapsbestämmelser	13
4. Genomförande	16
Organisatoriska åtgärder	16
Fastighetsrättsliga åtgärder	17
Tekniska åtgärder	19
Ekonomiska konsekvenser	21
Administrativa åtgärder	22
5. Planeringsunderlag	24
Kommunala planeringsunderlag	24
Regionala planeringsunderlag	24
6. Planeringsförutsättningar	25
Kommunala planeringsförutsättningar	25
Miljö	25
Tekniska förutsättningar	27
Värden och kvaliteter	28
7. Konsekvenser	31
Natur	31
Stads- och landskapsbild	32
Miljö	33
Miljökvalitetsnormer	34
Hälsa och säkerhet	36

Sociala konsekvenser	37
Riksintressen	37
Revideringar inför antagande	37

Granskningshandling

Detaljplan för del av Sjöstjärnan 1 m fl (Spa-hotellet)

Planbeskrivning

1. Inledning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utbyggnad av Spa-hotellet. Utbyggnaden ska framförallt äga rum genom att bygga på befintligt parkeringsgarage med nya hotellrum. För att täcka parkeringsbehovet för detta studeras i planförslaget möjligheten att bygga ett parkeringshus på grusplanen norr om hotellområdet, där också nya hotellrum planeras på de övre våningarna.

I gällande detaljplan finns en byggrätt för bostäder ovanpå befintligt parkeringsgarage och syftet med den nu aktuella detaljplanen är att ändra denna byggrätt så att även hotell medges här.

Med ett utökat antal hotellrum finns även behov av en utökad kapacitet i hotellets faciliteter så som restaurang och spa och planförslaget ska därför studera möjligheten att utöka dessa befintliga ytor något.

Utbyggnaden kan komma att ske etappvis.



Skiss från Lomar Arkitekter

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till detaljplanen hör denna planbeskrivning som förklarar syftet med planen och på vilket sätt den ska genomföras. Avsikten är att alla som berörs av detaljplanen ska förstå vilka konsekvenserna blir då planen genomförs.

Till planhandlingarna hör

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2021-09-15
- Granskningsutlåtande, daterat 2022-06-01

- Bilaga 1: Sammanställning gällande dagvatten och skyfall, daterad 2022-02-18
- Bilaga 2: PM Geoteknik (inkl bilagor), Bohusgeo, daterad 2021-09-10
- Bilaga 3: MUR (inkl bilagor), Bohusgeo, daterad 21-09-10
- Bilaga 4: PM Geoteknik, Ramboll, daterad 22-02-01
- Bilaga 5: Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik (MUR/GEO), Ramboll, daterad 22-02-01
- Bilaga 6: Geoteknik, NCC, daterad 2000 - 2005
- Bilaga 7: Geoteknisk undersökning, B.G. Lindh AB, daterad 1998-09-09

2. Beskrivning av detaljplanen

Planens huvuddrag

Planområdet ligger i västra kanten av Strömstad tätort. Planområdet ligger i anslutning till bostadsområdet Nötholmen och gränsar även till golfbanan.

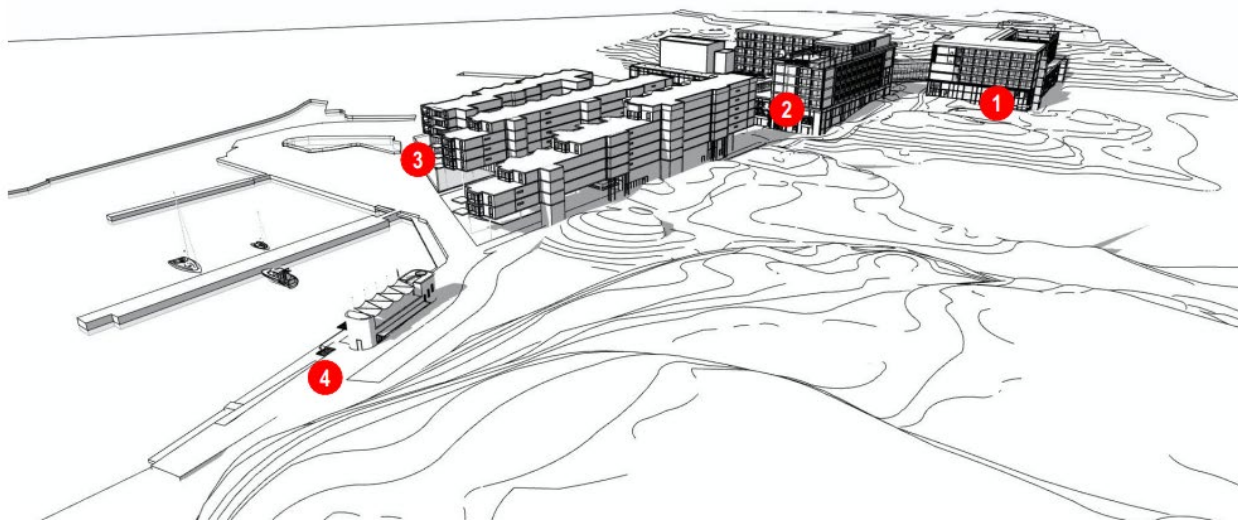
Planområdet består av fastigheten Sjöstjärnan 1,2, 3 och 4 samt delar av Kebab 2:96. Inom planområdet finns idag en hotellbyggnad samt ett parkeringsgarage.

Förslaget till detaljplan medger att den befintliga byggrätten för bostäder ovanpå befintligt parkeringsgarage görs om för att även medge hotell (nr 2 i skissen nedan). Förslaget innebär också att grusytan norr om befintligt hotell medges för parkeringsgarage, hotellrum samt aktiviteter som t ex konferensytor, gym eller liknande (nr 1 i skissen nedan). För att täcka behovet för de tillkommande hotellrummen och möjlighet till fler gäster, behöver serveringsdelen till hotellets restaurang utvidgas att inkludera även uteserveringsdelen (nr 3 i skissen nedan).

Inom ramen för planarbetet ska även den befintliga byggrätten för hamnändamål närmast hotellet studeras för att medge en användning bättre knuten till hotellverksamheten (nr 4 i skissen nedan).

I planförslaget tas även ett par av bostäderna på Sjöstjärnan 2 med för att bekräfta nuvarande användning. Gällande detaljplan säger här hotell men husen används som privata bostäder och denna användning föreslås bekräftas med bestämmelsen Bostad i tillägg till Centrum.

- 1 NY PARKERINGSBYGGNAD MED HOTELL-EVENT-IDROTT
- 2 PÅ- OCH TILLBYGGNAD AV GARAGE. NYTT HOTELL
- 3 TILLBYGGNAD RESTAURANG
- 4 NY HAMNBYGGNAD



FÅGELPERSPEKTIV - FRÅN SYDOST

Skiss från Lomar Arkitekter

Läge och omfattning

Planområdet ligger i västra kanten av Strömstad tätort och är ca 30 000 m² stort.



Genomförandetid

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd, minst 5 och högst 15 år, inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får planen i princip inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

Genomförandetiden i förslaget är satt till 5 år. Denna tid har valts eftersom de allmänna platserna i förslaget redan är utförda. En kortare genomförandetid kan också vara positivt om det visar sig att någon del av planen behöver ses över i framtiden.

Allmän plats och huvudmannaskap

I planförslaget ingår ca 8 600 m² allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Denna mark består av gatumark och natur. All den mark som planläggs som allmän plats tillhör den kommunala fastigheten Kecal 2:96.

Det kommunala huvudmannaskapet innebär att kommunen har en skyldighet att ordna och underhålla de allmänna platserna. Planförslaget medför en ombyggnation av allmän plats gata med tillhörande vändzon.

Kvartersmark

Kvartersmarken i området utgörs av fastigheterna Sjöstjärnan 1,2, 3 och 4 samt delar av Kecal 2:96.

Sjöstjärnan 1 utgör idag hotellanläggningen med restaurang, spa, konferenslokaler samt parkeringsgarage. De båda fastigheterna Sjöstjärnan 3 och 4 består av hotellrum som ägs av bostadsrättsföreningar. Sjöstjärnan 2 är privata bostäder.

Bostäder/hotell på befintligt parkeringsgarage

Befintligt hotell är utbyggt enligt gällande detaljplan från 2014. Denna detaljplan innehåller även en byggrätt för bostäder ovanpå befintligt parkeringsgarage.

Denna byggrätt är idag inte utnyttjad och nu aktuellt planförslag syftar till att ändra denna byggrätt så att den även medger utbyggnad av hotell. Höjderna föreslås vara i något högre än gällande detaljplans högsta höjd och förläggas så att den befintliga byggrätten närmast befintlig bostadsrättsförening i väster tas bort.



Skiss från Lomar Arkitekter

Nytt parkeringsgarage

Befintligt planområde föreslås i planförslaget utvidgas till att inkludera den grusyta som ligger norr om dagens parkeringsgarage. Här föreslås en byggrätt för ett nytt parkeringsgarage i tre våningar med möjlighet till hotellrum samt aktivitetsytor så som t ex konferensytor, gym och liknande i fyra våningar över detta. Parkeringsgaraget planeras kunna innehålla ca 300 parkeringsplatser som gott och väl ska täcka det behov som den nya hotelldelen genererar.



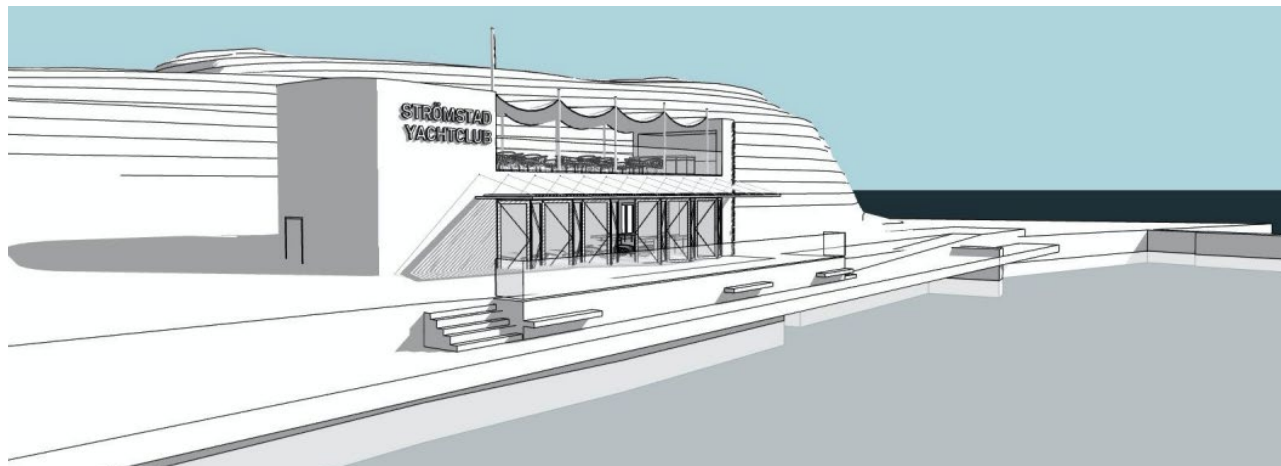
Skiss från Lomar Arkitekter

Utveckling av befintlig hotellbyggnad

För att ha tillräckligt med hotellfaciliteter för ett utökat antal hotellrum visar planförslaget en möjlighet att glasa in delar av uteserveringen för att kunna få mer sittplatser i restaurangen under tak. Även spa-avdelningen ges möjlighet att utöka i utrymmet under en av hotellkropparna där det idag finns en bubbelpool.

I kanten av vattenområdet finns idag en outnyttjad byggrätt för hamnförråd. I den nya detaljplanen ändras användningen på denna till att vara ett komplement till hotellet för någon gemensam funktion som t ex

konferenslokal, restaurang och servering eller liknande. Dock tillåts inte boende i denna del. Läget på denna byggrätt ändras något för att ligga mer på det som idag är mark och inte vattenområde.



Skiss från Lomar Arkitekter

Ärendeinformation

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Kommun:	Strömstads kommun
Detaljplanens namn:	Del av Sjöstjärnan 1 m fl
Detaljplanens diarienummer:	MBN-2021-236
Påbörjandedatum:	2021-04-16
Antagandedatum:	2022-06-21
Laga kraft:	2022-11-11

3. Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän plats

Den allmänna platsen i detaljplanen är reglerad med användningarna Natur och Gata och innefattar ytor på kommunal mark. Inom planområdet gäller kommunalt huvudmannaskap.

Den mark som är reglerad med användningen Gata behöver delvis byggas om då planförslaget medför att gatan med tillhörande vändzon behöver flyttas. En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Denna användning passar bäst för gatorna i området eftersom de är till för trafik som har sitt mål i närheten.

Användningen Natur ska tillämpas för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Användningen passar bäst för området i utkanten av planområdet då det är ett område som endast kommer behöva minimal skötsel.

Kvartersmark

Planområdets kvartersmark får användas för transformatorstation, bostadsändamål, parkering, tillfällig vistelse och centrum.

Centrum/bostäder

Användningen Bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Användningen Centrum ska tillämpas för områden för kombinationer av handel service, tillfälligvistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

Ovanstående användningar föreslås i planens sydvästra del som idag är bebyggd och nyttjas för ovanstående ändamål.

Hotell på befintligt parkeringsgarage

Användningen Tillfällig vistelse tillämpas för områden för olika typer av tillfällig övernattning och konferensanläggningar samt komplement till denna verksamhet. Denna bestämmelse används för det nuvarande hotellet samt för ytan för det befintliga parkeringsgaraget. Parkeringsplatserna i detta garage bedöms vara ett komplement till hotellverksamheten och medges då inom denna användning.

Höjden på de föreslagna nya byggnadskropparna föreslås bli i ca 1-2 våningar högre än högsta hotelldelen idag, d v s + 27,5 m. Utöver detta föreslås en takvåning på del av byggnaden tillåtas till + 29 m.

Nytt parkeringsgarage/hotell

Användningen Parkering tillämpas för områden för parkeringsanläggningar.

Det nya parkeringsgaraget föreslås få en flexibel användning. Det nya garaget kan innehålla både parkering för hotellet men också platser som är tillgängliga för andra att använda då det kan gå att anlägga ett större antal parkeringsplatser än vad som är hotellets behov.

Utöver våningar för parkering tillåts de övre planen i denna byggnad innehålla hotellrum och aktivitetsytor kopplade till hotellets verksamhet så som t ex konferensytor, gym och likande. För denna byggnad föreslås därför användningen Parkering och Tillfälligvistelse som kan innefatta allt ovanstående.

Höjden på denna byggnad blir + 26,5 m. En bestämmelse om en maximal bruttoarea, exklusive parkeringsdäck, på 8 000 m² införs på denna byggrätt.

Under planarbetet studeras vidare utformning av denna byggnadsvolym med hänsyn till närheten av golfbanan. Ett exempel som studeras är möjligheten med fasader med växtlighet så att den gröna ridån mellan byggnation och golfbanan förstärks.



REFERENSBILDER

Utifrån de geotekniska utredningar som tagits fram införs en bestämmelse i detta område om en lastbegränsning på 15 kPa.

Utveckling av befintlig hotellbyggnad

Användningen Tillfälligvistelse tillämpas för områden för olika typer av tillfällig övernattning och konferensanläggningar samt komplement till denna verksamhet. Den befintliga hotellbyggnaden ges denna användning och i detaljplanen föreslås att byggrätten utökas på den befintliga uteserveringen för att medge att delar av denna kan glasas in för fler väderskyddade restaurangplatser.

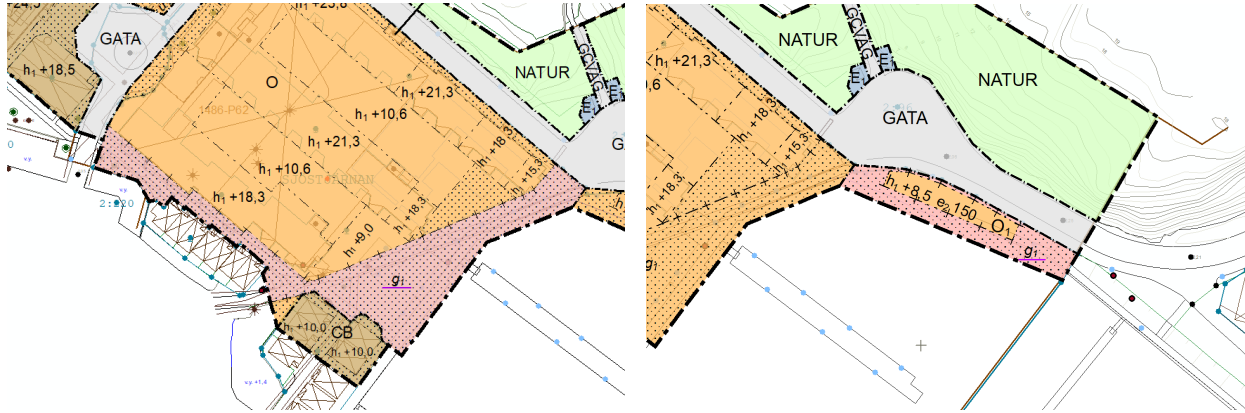
När det gäller byggrätten vid strandkanten som i gällande detaljplan medger hamnförråd föreslås även den få användningen Tillfälligvistelse men dock med tillägget att hotellrum inte får förekomma då den ligger direkt vid vägen.

Tekniska anläggningar

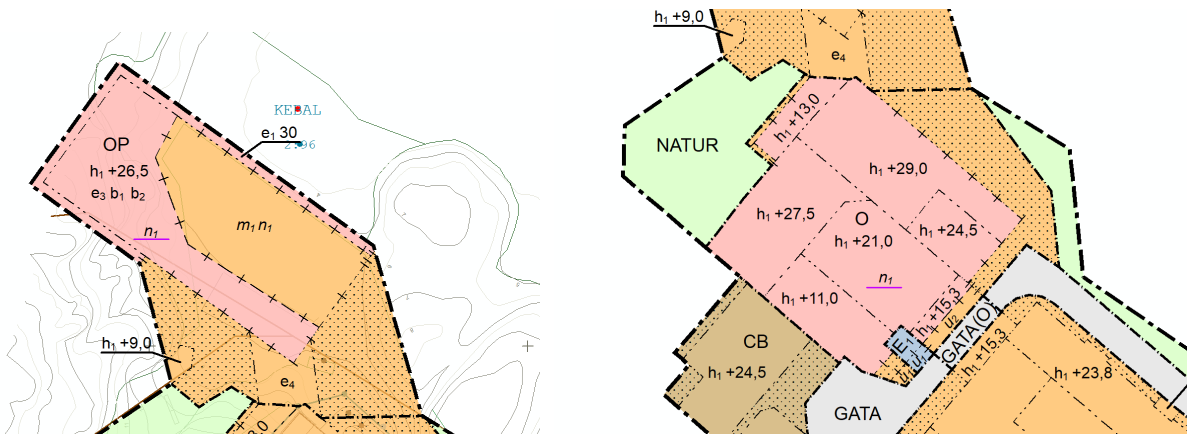
Användningen Tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. De befintliga områdena för detta i gällande plan bekräftas och ges något större yta för eventuella behov av att utöka kapaciteten.

Egenskapsbestämmelser

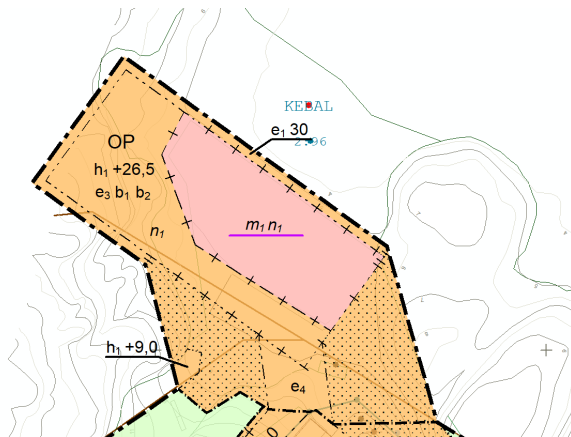
Detaljplanen innehåller flera egenskapsbestämmelser som i sin tur är uppdelade i primära och sekundära egenskapsbestämmelser. För att underlätta tolkningen av detaljplanen följer ett antal bilder som redovisar för vilka ytor (i rosa) de olika bestämmelserna gäller. Aktuell bestämmelse är i bilden understruken.



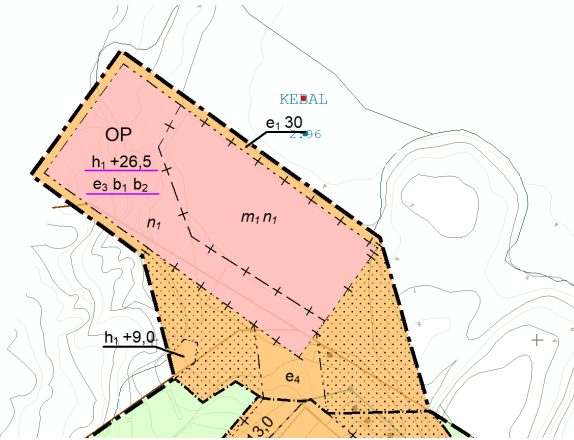
Markreservat för gemensambetsanläggning – sekundär egenskapsbestämmelse



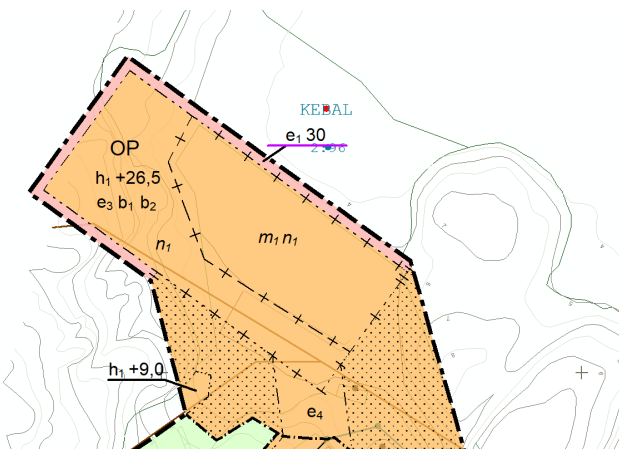
Markens anordnande och vegetation – sekundär egenskapsbestämmelse



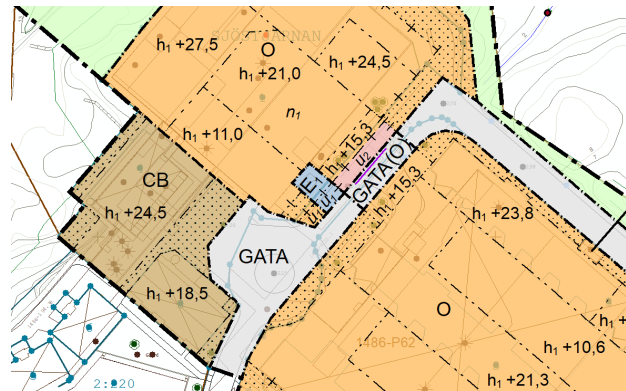
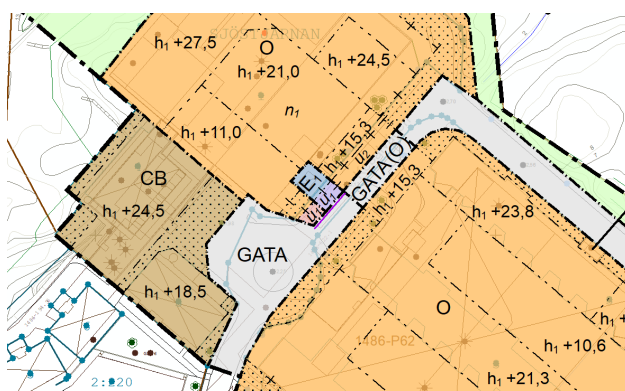
Skydd mot störningar – sekundär egenskapsbestämmelse



Höjd på bygnadsverk, exploateringsgrad samt utförande – primär egenskapsbestämmelse



Utnyttjandegrad – primär egenskapsbestämmelse



Markreservat för allmännyttiga ändamål – sekundär egenskapsbestämmelse

4. Genomförande

Organisatoriska åtgärder

Förfarande

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Tidplan

Den avsedda tidplanen för detaljplanen enligt ett standardförfarande är preliminärt:

Samråd	Oktober 2021
Granskning	April 2022
Antagande	Sommar 2022
Laga kraft	Sommar 2022

Förslaget vinner laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet har anslagits på kommunens anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Exploateringsavtal ska ingås med exploatören i samband med detaljplanens antagande.

Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas som huvudregel den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan.

Kommunen är huvudman för allmän plats i detaljplanen. Det innebär att kommunen genom tekniska förvaltningens gatuavdelning ansvarar för utbyggnad och drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Exploateringsavtal

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Strömstads kommun och exploatören. Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kap 40 § plan- och bygglagen och kommer att undertecknas innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Enligt plan- och bygglagen ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden m.m. ska beskrivas.

Exploateringsavtalet medför bl.a. att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att exploatörens ansvar regleras avseende utbyggnad av kvartersmark och allmän plats. Exploatören förbinder sig att ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande.

För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats m.m.

Exploateringsavtalet kommer i huvudsak att innehålla:

- att exploatören utför och bekostar erforderlig flytt av allmän plats Gata inklusive vändzon
- att kommunen utför flytt av stenmur vilken bekostas av exploatören
- erforderlig fastighetsbildning för genomförandet av detaljplanen med ersättning
- att exploatören bekostar erforderlig fastighetsbildning
- att exploatören ansvarar för att iordningsställa och bekosta byggnation inom kvartersmark
- att exploatören ska utföra och bekosta förlängning av gångväg till kommunens gångbana
- att exploatören ska uppföra och bekosta skyddsstaket mot golfbanan
- att exploatören ansvarar för att iordningsställa och bekosta eventuell uppdimensionering av VA inom kvartersmark fram till förbindelsepunkt
- exploatörens ansvar för att åtgärda och bekosta eventuella markföroreningar eller fornlämningar
- exploatörens ansvar för erforderlig rening och hantering av dagvatten från den nya byggrätten
- att exploatören ska överlämna säkerhet till kommunen för exploatörens åtaganden inför antagandet av detaljplanen

I samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige ska även exploateringsavtalet godkännas av kommunfullmäktige.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga åtgärder som i huvudsak behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning

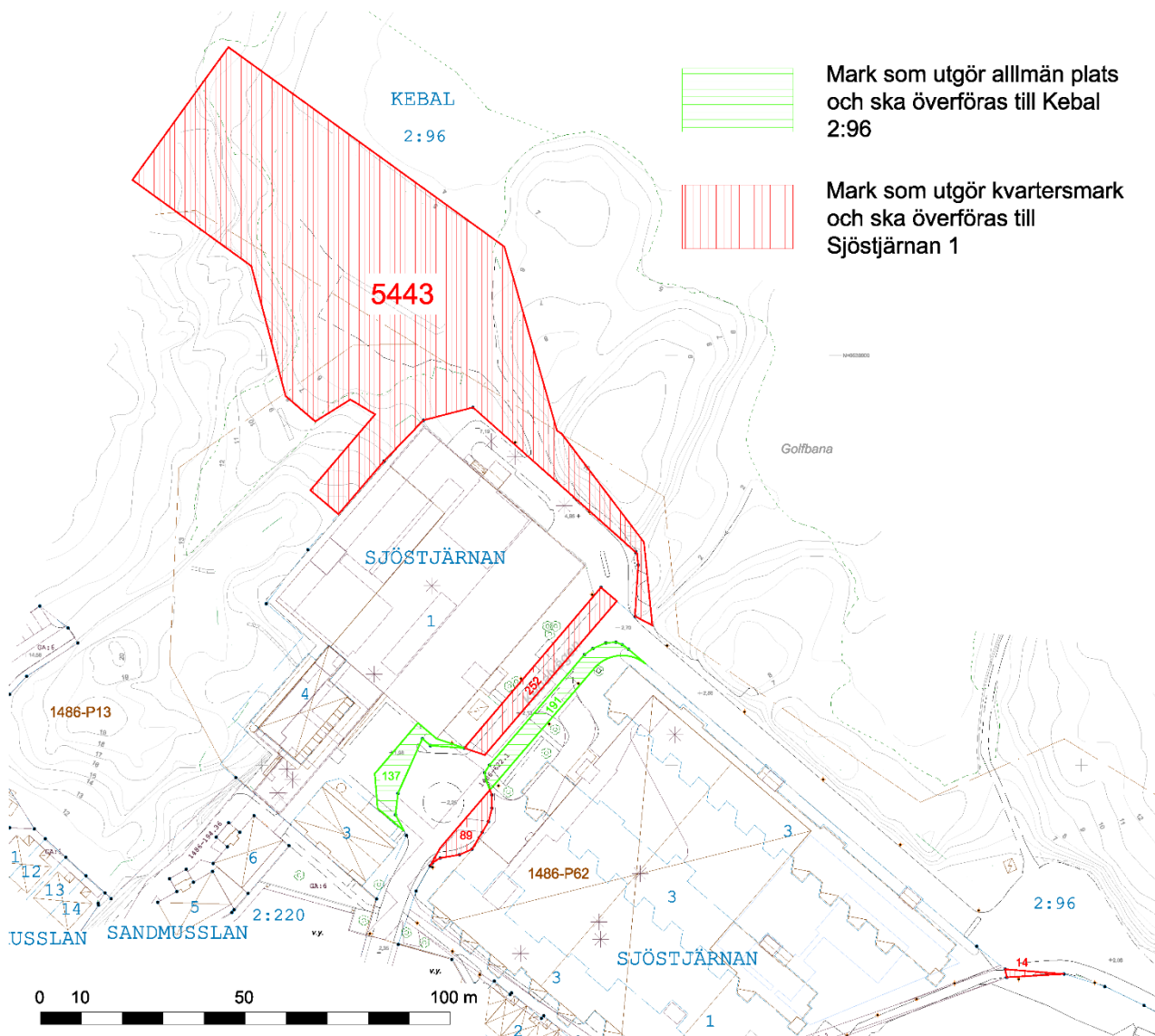
Rådande fastighetsindelning inom detaljplanen kommer att anpassas efter detaljplanen och planerad byggnation genom fastighetsbildning som och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Fastigheterna Sjöstjärnan 1/Keal 2:96 kommer behöva tillföras och avstå mark enligt vad som redogörs nedan. Rödskrafferade områden som berör del av Keal 2:96 avses genom fastighetsreglering överföras till Sjöstjärnan 1 eller när det gäller grusytan avstyckas till egen fastighet. Områdena utgör blivande parkeringsgarage med hotell, blivande allmän plats Gata samt en mindre del kvartersmark för justering av gångväg.

Den befintliga gatan med tillhörande vändzon behöver flyttas i sidleds på grund av exploatörens ombyggnation av befintligt parkeringsgarage. Grönskrafferade områden som berör del av Sjöstjärnan 1 avses genom fastighetsreglering överföras till Keal 2:96. Områdena utgör blivande allmän plats Gata.

Överenskommelse om fastighetsreglering med ersättning och tillträde samt bekostandet av erforderlig lantmäteriförrättning avses överenskommas om i exploateringsavtalet.

Arrendeavtal parkering

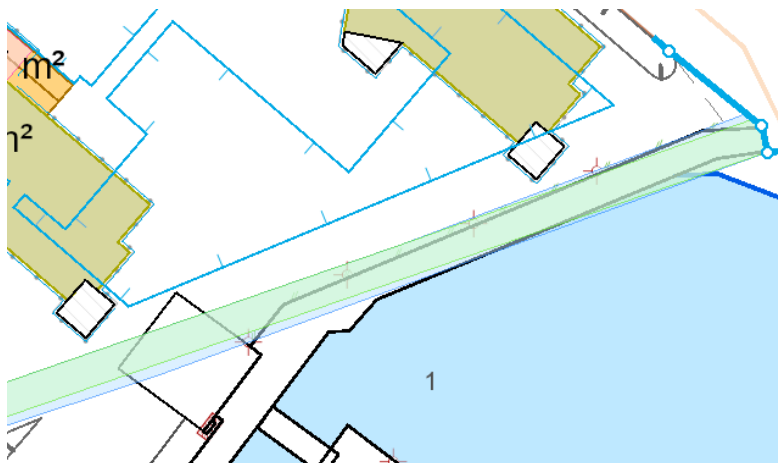
Exploateringsavtalet kommer att innehålla en överenskommelse mellan kommunen och exploatören om att gällande arrendeavtal mellan exploatören och kommunen för parkering, på ytan där det nya parkeringsgaraget avses uppföras, ska upphöra att gälla så snart förrättningen för fastighetsbildningen ovan vunnit laga kraft



Gemensambetsanläggningar

En gemensambetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet eller omprövning av en gemensambetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen.

Inom planormådet finns idag en befintlig GA för gångvägarna inom området. Vid kommande lantmäteriförrättning bör Sjöstjärnan ga:1 ses över då gränserna för denna inte stämmer överens med var gångstråket i verkligheten går. Se exempel nedan där ga:1 ligger på bryggdäcket istället för där gångstråket i verkligheten går.



Eventuella nya gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark ansöks om och bekostas av exploatören.

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalservitut).

För att möjliggöra genomförandet av detaljplanen ska del av kommunens fastighet Kecal 2:96 överföras till exploatörens fastighet Sjöstjärnan 1 eller avstyckas till egen fastighet. För att kommunen fortsatt ska kunna sköta naturmarken inom del av Kecal 2:96 bakom det befintliga samt blivande parkeringsgaraget behöver kommunen för väg kunna använda erforderlig del av det markområde som ska överföras till Sjöstjärnan 1. Ett avtalservitut har upprättats för att trygga åtkomsten till naturmarken vilket utgör bilaga till exploateringsavtalet.

Inför ombyggnation av det befintliga parkeringsgaraget kan det finnas behov att se över befintliga servitut för parkering som finns inom parkeringsgaraget. Detta kan t ex gälla att säkerställa att nuvarande rättighetsägare till parkeringsplatser har dessa säkrade även i framtiden även om någon yta kan behöva omdisponeras. Exploatören ansöker om och bekostar eventuell förrättning för omlokalisering av servituten.

Ledningsrätt

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen.

Exploatören upplåter rätt för kommunen att utan ersättning bibehålla, underhålla och förnya kommunala spill- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar till förmån för kommunen inom u-området markerat på plankartan. Kommunens rätt ska säkerställas genom ledningsrätt enligt Ledningsrättslagen, vilket avses överenskommas om i exploateringsavtalet, där exploatören biträder kommunens ansökan.

Tekniska åtgärder

Detaljplanens allmänna platser

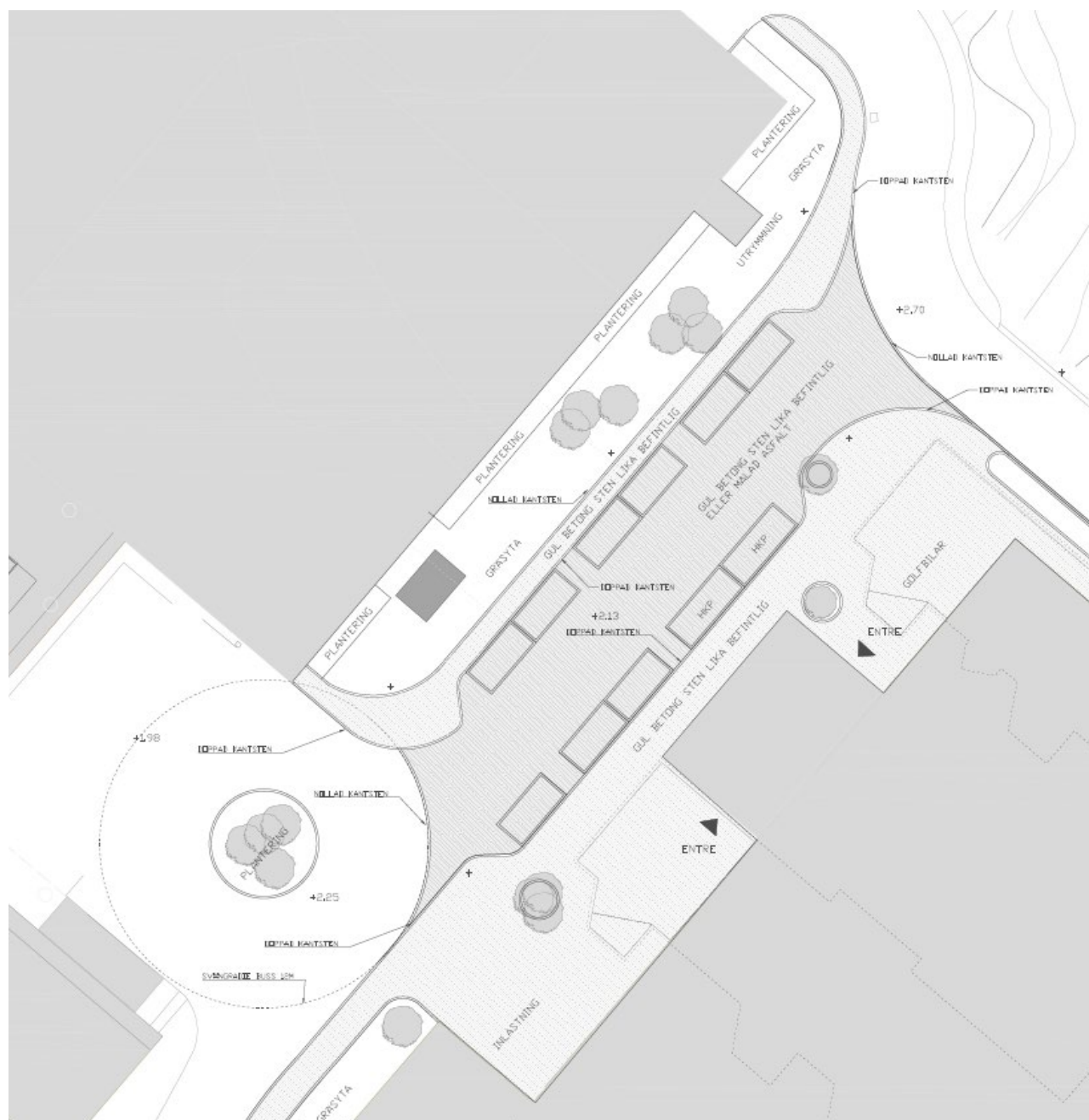
Allmän plats Gata mellan befintlig huvudentré till hotellet och befintligt parkeringsgarage inklusive tillhörande värdzon behöver flyttas och byggas om på grund av exploatörens ombyggnation av det befintliga parkeringsgaraget. Ytan kommer även att utvecklas där bland annat parkeringsplatser kommer att flyttas.

Exploatören ansvarar för att utföra och bekosta ombyggnationen av Gatan, vilket avses överenskommas om i exploateringsavtalet.

För att inte riskera att bryta naturområdets ekologiska kontinuitet för hasselsnok vid genomförandet av detaljplanen ska stenvuren i norr bakom det befintliga parkeringsgaraget flyttas. För att undvika att skada övervintrande individer ska flytten utföras under sommarhalvåret.

Kommunen ombesörjer flytt av stenvuren under det efterföljande sommarhalvår som inträffar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Kostnaden för arbetet med flytt av stenvuren bekostas av exploatören vilket avtalas om i exploateringsavtalet.

I övrigt är de allmänna platserna inom planområdet utförda.



Detaljplanens kvartersmark

Exploatören ansvarar för all utbyggnad och fortsatt drift och underhåll inom kvartersmark. Detta innefattar även kvartersmarken berörande del av Kebal 2:96 som omfattas av detaljplanen, som avses att överlåtas till exploatören i samband med lagakraftvunnen detaljplan, vilket avses överenskommas om i exploateringsavtalet. Exploatören utför och bekostar även för anslutningar mot allmän plats.

Befintlig gångväg som leder längs med hotellet ska skyltas upp av exploatören så att denna synliggörs tydligare för gångtrafikanter

Gångvägen ska även förlängas så att denna tydligare ansluter till den kommunala gångbanan som leder mot centrum. Exploatören utför och bekostar anläggande av förlängningen av gångvägen fram till den kommunala gångbanan inom rödskrafferat område, vilket avses överenskommas om i exploateringsavtalet.



Skrafferad yta kommer att förtydligas.



En gc-skylt kommer att placeras i korsningen.

Som säkerhet mot golfbanan ska exploatören uppföra och bekosta ett staket i den omfattning som krävs för att hindra att personer kan gå ut på golfbanan ifrån hotellområdet. Staketet ska vara uppfört senast då det nya parkeringsgaraget tas i bruk vilket avses överenskommas om i exploateringsavtalet.

Vatten- och avloppsanläggningar

VA-kollektivet ansvarar för utbyggnad och underhåll av VA-ledningar fram till anslutningspunkt.

Då fastigheten redan är en befintlig VA-kund ansvarar fastighetsägaren för anläggning på egen fastighet, såsom ledningsnät och eventuell intern tryckstegring m m.

Ekonomiska konsekvenser

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande byggrätter för de fastigheter som ligger inom planområdet. Förväntningsvärden kan uppstå tidigare. Både exploatören och Strömstads kommun äger mark inom planområdet och kommer därmed tillgodogöra sig värdeökningar. Kommunen kommer erhålla en köpeskilling för del del av Kebal 2:96 som exploatören ska förvärva för utveckling av hotellet.

Planförslaget kan innebära en positiv ekonomisk konsekvens för kommunen genom ökad turism samt ett stärkt näringsliv.

Exploateringsavtal

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Strömstads kommun och exploatören. Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kap 40 § plan- och bygglagen och kommer att undertecknas innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Strömstads kommun och exploatören. Exploatören bekostar ombyggnad av allmän plats Gata med tillhörande vändzon.

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Bygg- och anläggningsåtgärder som utförs i samband med detaljplans genomförande bekostas av exploatören. Detta kan till exempel vara kostnader för rivning och nybyggnad av parkeringsgarage, anläggning av VA-ledningar till anslutningspunkt och förprojektering och byggande. Exploatören kommer att behöva betala tillkommande avgifter enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa.

Drift och underhåll bekostas av framtida fastighetsägare.

Planens genomförande förutsätter förrättning för fastighetsbildning samt ledningsrätt för kommunala va-ledningar som enligt kommande exploateringsavtal ska bekostas av exploatören.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar

Anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark bekostas av Strömstads kommun (som i sin tur finansieras av anslutningsavgifter från fastighetsägare). Ingen ombyggnation krävs av kommunens befintliga va-anläggning för genomförandet av detaljplanen.

För anslutande ledningar inom kvartersmark utför och bekostar exploatören för eventuell uppdimensionering, tryckstegring m.m. samt för drift och underhåll.

Administrativa åtgärder

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Förrättningskostnader

Kommunen ansvarar för att ansöka om och exploatören bekostar erforderlig fastighetsbildning för genomförandet av detaljplanen.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Strömstads kommun och avfall enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Avfallshantering bekostas av respektive fastighetsägare.

5. Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Grundkarta

En grundkarta har upprättats över området av kommunens kart- och mätenhet. Grundkartan upprättas genom utdrag ur kommunens primärkarta kombinerat med platsbesök för att undersöka om något nytt har tillkommit i området. Vid upprättandet av grundkartan granskas även de fastighetsrättsliga förutsättningarna och fastighetsgränsernas kvalitet.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Strömstads kommun vann laga kraft 10 december 2013. Beslut om att översiktsplanen och dess delar är aktuell togs av kommunfullmäktige den 19 juni 2018.

Aktuellt område anges som en del av Strömstads tätort där en fördjupning av översiktsplanen behövs. Målet med planeringen är att staden ska kunna fortsätta växa och utvecklas.

Fördjupad översiktsplan

I utställningshandlingen av den fördjupade översiktsplanen för Strömstad och Skee anges aktuellt område som ”turismverksamhet”. Här finns möjlighet för utveckling av turismverksamhet och förtätning av denna.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning av om detaljplanen kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan har tagits fram (2021-09-15) som underlag till planförslaget. Syftet med undersökningen är att integrera miljöaspekter i planeringen och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas.

Undersökningen visar att genomförandet av detaljplanen för Sjöstjärnan 1 m fl **inte** kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan i enlighet med de kriterier som redovisas i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966). Resultatet av undersökningen har samrått med länsstyrelsen i ett så kallat undersökningssamråd. Efter undersökningssamrådet, har kommunen i ett särskilt beslut avgjort om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning av risken för betydande miljöpåverkan beskrivs i kapitel 7, konsekvenser.

Regionala planeringsunderlag

Regional infrastrukturplan, Blå ÖP och dylikt

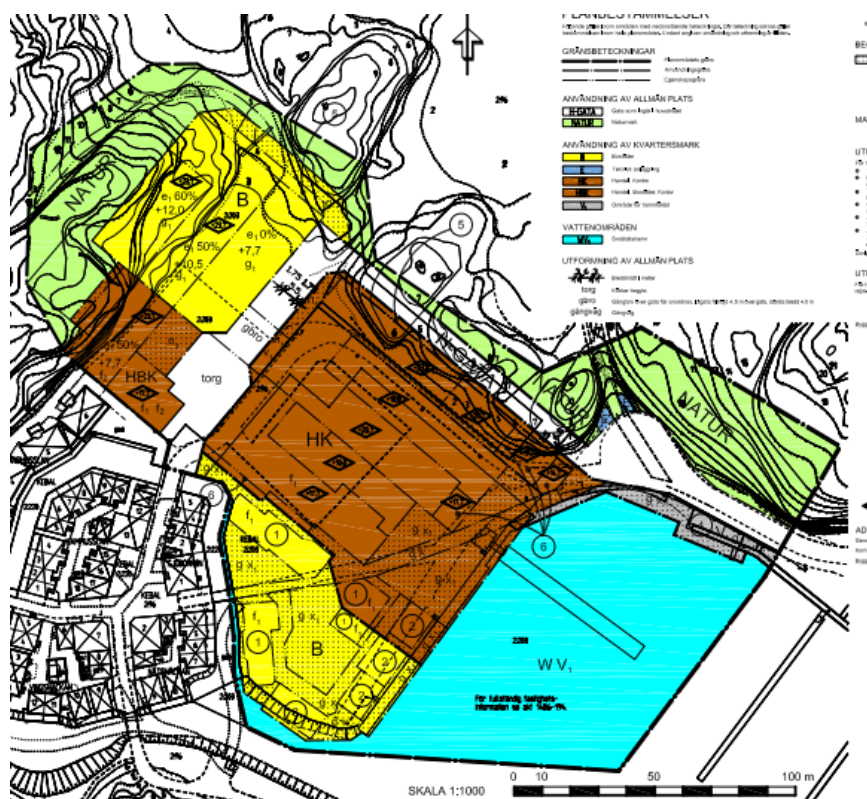
Det aktuella planförslaget är av en mindre omfattning och medför ingen påverkan på planeringsdokument som syftar till regional samordning. Någon redovisning av dessa dokument görs därför inte i den här planbeskrivningen.

6. Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsförutsättningar

Gällande detaljplan

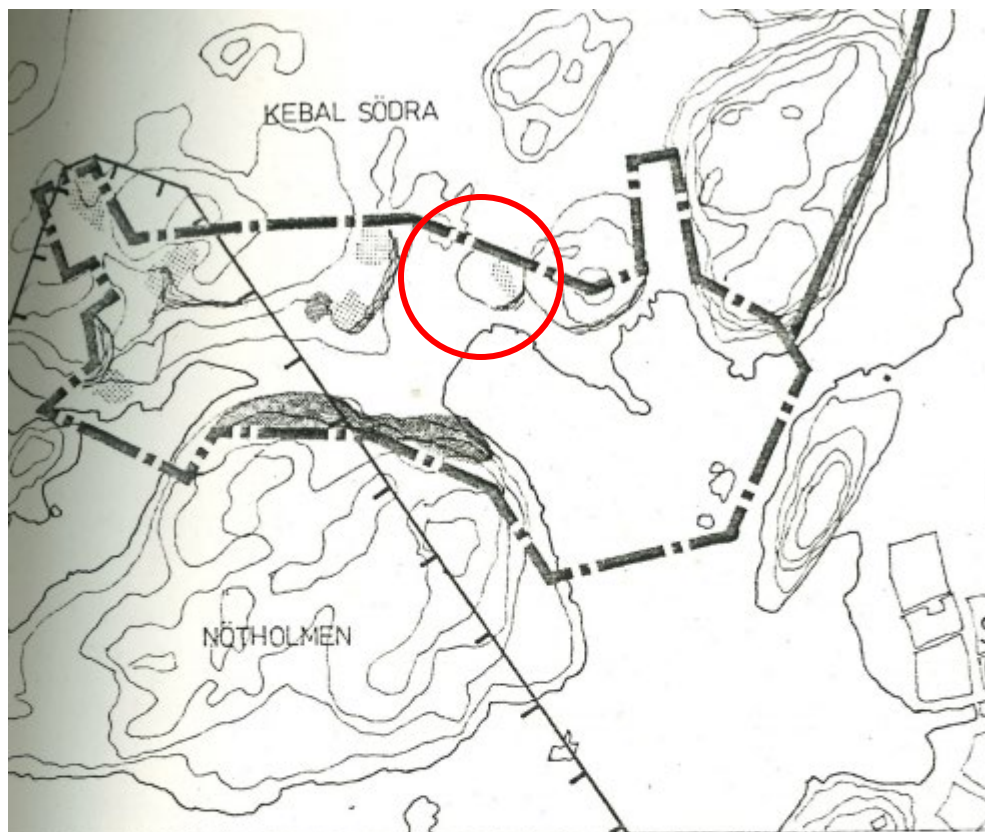
I stort sett hela planområdet är planerat sedan tidigare. Området omfattas av detaljplan akt nr 1486-P62, som i berörda delar upphävs om en ny detaljplan vinner laga kraft. Området har i huvudsak bebyggt och utvecklats enligt denna plan. Detaljplanen medger hotell där Spa-hotellet idag ligger men innehåller också en byggrätt för bostäder på det existerande parkeringsgaraget, vilken aldrig har nyttjats.





Miljö

Strandskydd

För området gäller idag inget strandskydd. Området användes på 1970-talet för byggnation av en oljeplattform och inte heller då fanns något strandskydd i nuvarande område. När detta bygge var klart togs en detaljplan fram 1980 för att medge byggnation i området. I underlag till denna detaljplan kan man utläsa var strandskyddet gällde 1980, se bild nedan. Den röda ringen visar ungefärligt läge för nu aktuellt planområde.



STRANDSKYDD OCH VEGETATION

-  PLANOMRÅDESGRÄNS
-  STRANDSKYDDSGRÄNS
-  LÖVTRÄDSBESTÅND
-  BARRTRÄDSBESTÅND
-  SKARPA BERGSKONTURER

Utifrån detta underlag kan konstateras att det vid strandskyddets införande 1975 varken gällde någon detaljplan eller strandskydd för aktuellt område, vilket innebär att det vid nu aktuell planläggning inte återinträder något strandskydd.

Tekniska förutsättningar

Geoteknik

Under planarbetet har två nya geotekniska undersökningar tagits fram och flera undersökningar som tagits fram i samband med tidigare byggnation på platsen har legat som underlag för dessa. Samtliga dessa utredningar finns nu som bilagor till planen.

Sammantaget bedöms stabiliteten i området som god.

Två punkter har tagits upp som behöver åtgärdas. Den första rör risk för blocknedfall i anslutning till vägen. Dessa kommer att hanteras av kommunen innan antagande av planen. Den andra punkten rör en lastbegränsning på 15 kPa på grusytan som ska bebyggas. Detta införs som en bestämmelse i planen.

Trafik

Det finns idag en utbyggd infrastruktur till området. Denna är utbyggd i förhållande till gällande detaljplaner i området. Den förändring som nu föreslås är att byggrätten för bostäder ersätts med en byggrätt för hotell. Skillnaden i trafikallsträng bedöms bli marginell. En bostad bedöms alstra drygt fyra trafikrörelser per dygn med bil medan hotell bedöms alstra en per hotellrum. I den gällande detaljplanen finns utrymme för ca 60 bostäder på parkeringsdäcket och det nya förslaget till detaljplan bedöms innehålla ca 250 hotellrum. Trafikallsträngen för dessa båda bedöms därmed vara lika och någon förändring i befintlig infrastruktur bedöms därmed inte behövas.

Kebalvägen vid Bojarskolan trafikeras idag av ca 3100 fordon per dygn i juli (vilket är den trafiktätaste månaden). Den ökning som utbyggnad av både gällande plan och föreslagen plan ger med ca 250 nya trafikrörelser per dygn är i detta en relativt liten andel. Dessa kan också fördelas till Surbrunnsgatan så att inte alla passerar Bojarskolan. Det troliga är att mest trafik till och från hotellet sker på tider då skolan inte har någon verksamhet d v s kvällar, helger och sommaren.

Parkering

Befintliga parkeringar berörs i liten utsträckning av nytillkommande byggnation. Några parkeringsplatser kan försvinna vid t ex installation av hissar eller liknande. Planförslaget medger en byggnation av ett parkeringshus innehållande ca 300 nya parkeringsplatser. Detta gör att hotellets parkeringsbehov täcks både för den existerande byggnationen och för nytillkommande.

Kommunen har ingen antagen parkeringsnorm för hotell. Idag används befintliga parkeringsplatser på följande sätt:

I bottenplan av parkeringsgaraget finns 108 platser som är upplåtna till boende i övriga Kebal-området. På plan två och tre finns 224 platser och på grusytan ca 35 platser, tillsammans 259 platser. I högsäsong nyttjas samtliga dessa platser. 116 av dessa platser är knutna med servitut till hotellsviterna. Varje svit kan delas i två rum så det egentliga antalet hotellrum i dagens verksamhet är 232 stycken.

Idag fylls alltså vid högsäsong 259 parkeringar när det finns 232 hotellrum. Detta ger en norm på 1,1 parkering per hotellrum. Denna norm inkluderar då ett överskott för de platser som kan falla bort vid byggnation för t ex hisschakt m m.

För att bibehålla samma parkeringsvolym i framtiden regleras i planen att all nytillkommande hotellbyggnation ska förses med nya parkeringsplatser med samma norm, d v s 1,1 plats per nytt hotellrum. Som exempel, byggnation av 150 nya hotellrum kräver byggnation av 165 nya parkeringsplatser.

Gång- och cykeltrafik

I den nya detaljplanen ska ett gångstråk längs med infartsvägen till hotellet tydliggöras. Detta gångstråk finns idag längs hotellets nordöstra fasad men är undanskymt. Ambitionen är att tydliggöra detta i genomförandeskedet så att det blir tydligare att detta är ett allmänt gångstråk. Till exempel kan markbeläggning ändras eller att delar av rabatter flyttas för att tydligare visa att det är här man ska gå.

I gällande plan säkerställs ett gångstråk mellan hotellet och småbåtshamnen genom att detta är planlagt med prickad mark samt med en bestämmelse om att marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Detta stråk ska även säkerställas i den nu aktuella detaljplanen. Detsamma gäller ytorna ner mot småbåtshamnen som ska vara tillgängliga för allmän gångtrafik.

Gång- och cykelväg finns också vidare in mot centrala Strömstad fram till förbindelsen med linfärja över Bojarkilen.

Värden och kvaliteter

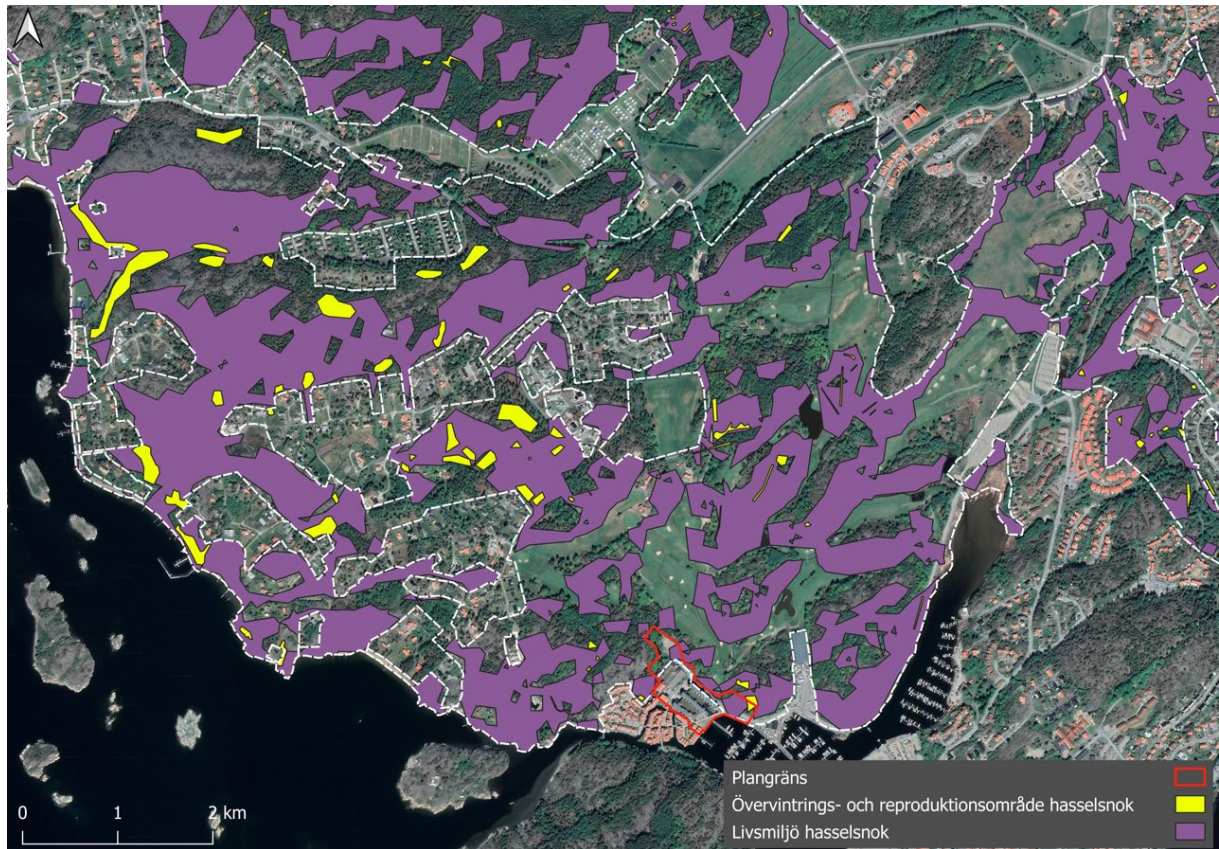
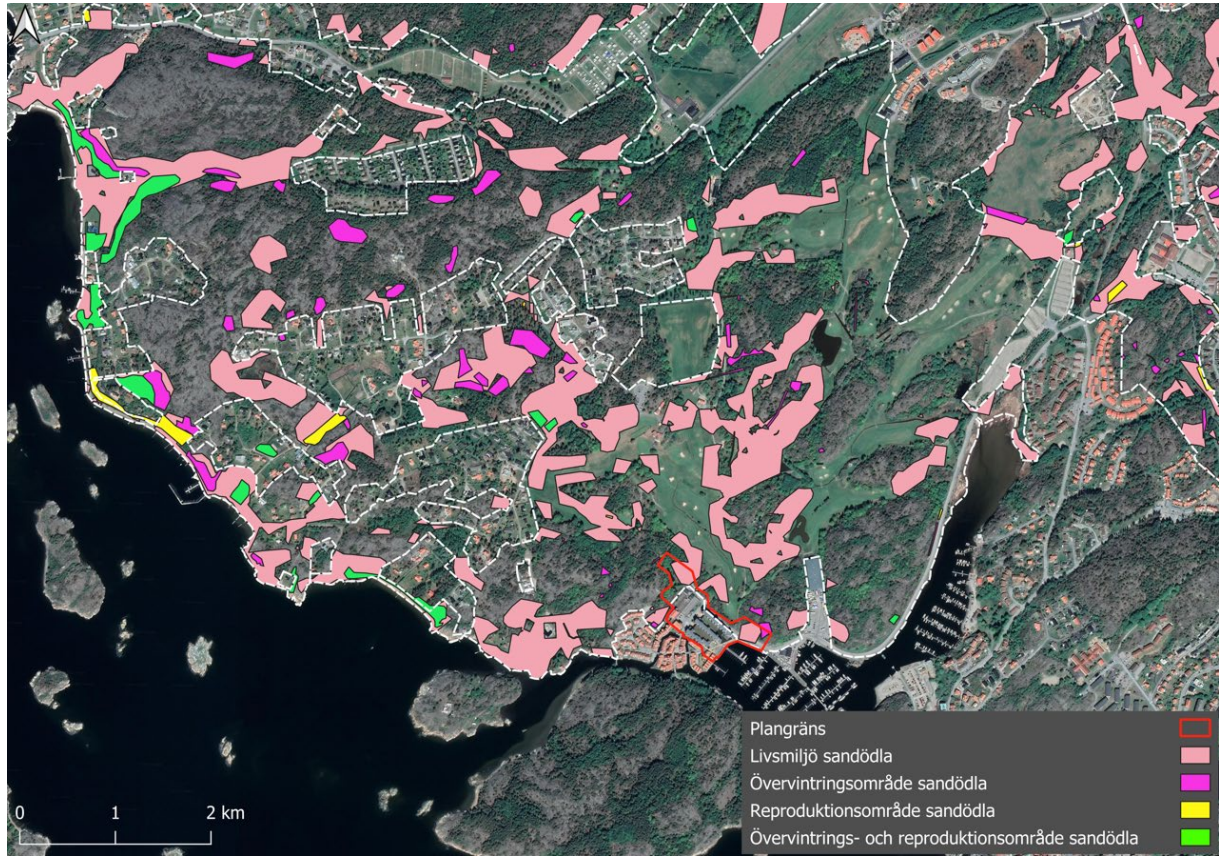
Naturvärden

Marken i området är till stor del redan exploaterad vilket gör att förekomsten av naturvärden i området är mycket begränsat. Det som i gällande detaljplan är naturmark kommer vara så även i den nya detaljplanen, undantaget nordvästra ytterkanten av grusytan. Här kommer naturmark tas i anspråk för att rymma den nya byggnaden. En avvägning på plats har gjorts för att placera byggnaden så att minst möjlig skada på naturmarken uppstår. Bedömningen är att större naturvärden i form av bergknallar och ekar finns i sydöstra delen och i delen ut mot golfbanan. Dessa områden har därmed valts att sparas som naturmark. Mark mellan grusytan och golfbanan kommer att planläggas som naturmark för att säkerställa den träddrå som finns här idag.

Artskyddsförordningen

Planområdet inrymmer lämpliga livsmiljöer för hasselsnok och sandödlor, vilka omfattas av den svenska Artskyddsförordningen. En liten del av dessa livsmiljöer kommer att beröras vid ett genomförande av planen.

I den sydöstra delen av planområdet finns rätt biotop i kombination med övervintringsplats/reproduktionsplats för hasselsnok tillika övervintringsplats för sandödlor. Däremot finns inga reproduktionsplatser för sandödlor inom eller i närheten av området. Inga individer av de båda arterna har observerats i området.



Sociala värden

Spa-hotellet har under många år varit en viktig del i Strömstads näringsliv. Det är en samlingsplats för både besökare och Strömstadsbor. En fortsatt utveckling av platsen stärker området som en samlingspunkt och ger en utveckling av staden.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är den levande gröna infrastrukturen som är viktig för samhället. De består av de växter och djur som förser samhället med en mängd produkter och tjänster, som till exempel syre, föda, skydd, pollinering och så vidare. Vid planläggning bör ekosystemtjänsterna kartläggas så att man kan ta ställning till hur de kan bevaras och utvecklas.

Under planarbetet studeras möjligheten till att utforma delar av projektet med gröna väggar och/eller tak. Dels är detta en del i att skapa ekosystemtjänster i området men också en del av en attraktiv utformning av byggnaderna. Detta säkerställs med planbestämmelser om 20 % gröna tak och fasad i nordöst på den nytillkommande bebyggelsen på nuvarande grusyta.



Skiss från Lomar Arkitekter. Möjlig fasadutformning

7. Konsekvenser

Natur

Vid placering av det nya parkeringsgaraget har besök på platsen gjorts och en bedömning kring var minst skada uppstår vid intrång i naturmarken. Runt den befintliga grusytan finns flera ekar och några av dessa kommer få tas ner vid byggnation. Bedömningen har varit att det är viktigt att spara en grön ridå mot golfbanan i nordöst samt att miljön i sydöstra delen av grusytan är värdefull för området och ska sparas. Väster om grusytan finns en dalgång i berget med flera stora ekar och där går en stig ut mot större naturområden. Denna passage är också viktig att spara, både för besökare och för kommunen som markägare att ha åtkomst till naturmarken. Utifrån detta har vald placering gjorts där delar av berg och växtligheten i nordvästra kanten av grusytan därmed anses kunna bebyggas.



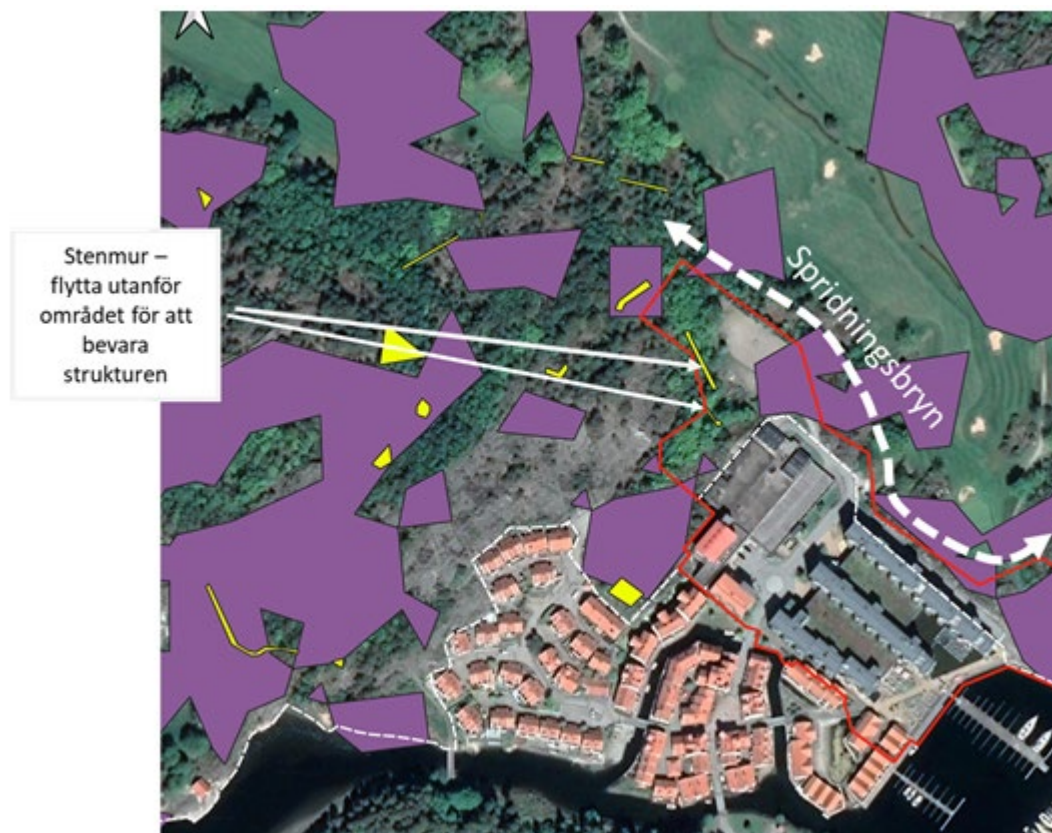
Nordväst om grusplanen där naturmark påverkas



Berg och vegetation i sydöstradelen av grusytan mot golfbanan som sparas

Artskyddsförordningen

För att minska påverkan på livsmiljöerna för sandödla och hasselsnok och inte bryta den ekologiska kontinuiteten i området kommer skyddsåtgärder att vidtas. Den sydöstra delen av planområdet kommer i plankartan att regleras som Natur. Inga förändringar planeras i naturmarken. Stenmuren i norr bakom det befintliga garaget kommer att flyttas utanför planområdet. För att undvika att skada övervintrande individer ska flytt ske under sommarhalvåret. Kommunen ombesörjer flytt av stenmuren under det efterföljande sommarhalvår som inträffar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.



Stads- och landskapsbild



Fotomontage med bild tagen från golfklubbens terrass. I huvudsak syns byggnaden med de nya parkeringsdäcken samt hotellrum ovanpå.



Fotomontage med bild tagen från golfbanan.



Fotomontage med bild tagen från Labolmen. De nya byggnadernas övre våningar skymtar bakom befintligt hotell.

Bedömningen är att de nya byggnadsvolymer inte påverkar stads- och landskapsbild på ett negativt sätt utan fungerar väl tillsammans med den nuvarande bebyggelsen. Mot golfbanan är det dock viktigt att säkerställa att trädridan finns kvar.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Resultatet av undersökningen ska samrådats med Länsstyrelsen i ett så kallat undersökningssamråd. Efter undersökningssamrådet, som sker samtidigt som samrådstiden för planförslaget, ska kommunen i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Stora delar av det föreslagna planområdet är i dagsläget ianspråktaget genom asfaltering och bebyggelse vilket gör att förekomsten av naturvärden i området är mycket begränsad. Området kopplas på befintlig infrastruktur och kräver inga stora ingrepp för detta.

I förslaget till detaljplan föreslås byggnadshöjderna vara något högre än gällande detaljplans högsta höjd. Nybyggnationen kommer därför komma att vara högre än befintlig byggnation söder om utbyggnadsområdet. Detta bedöms inte störa utblickarna från närområdet då bakomliggande terräng av berg är högre. Hotellet ligger exponerat bakom småbåtshamnen när man tittar på området från Strömstad centrum och att bebygga ytterligare bakom befintlig bebyggelse ger ingen ytterligare påverkan i landskapet.

I berget upp åt nordväst finns livsmiljöer för hasselsnok med reproduktion och övervintringsplatser. En liten andel av denna naturmark tas i anspråk för bebyggelse vilket inte bedöms påverka livsmiljöerna. Inga nya barriärer skapas och naturområdet lämnas intakt i övrigt.

Det som i gällande detaljplan är naturmark kommer vara så även i den nya detaljplanen, undantaget nordvästra ytterkanten av grusytan. En avvägning på plats har gjorts för att placera byggnaden så att minst möjlig skada på naturmarken uppstår. Bedömningen är att större naturvärden i form av bergknallar och ekar finns i sydöstra delen och i delen ut mot golfbanan. Dessa områden har därmed valts att sparas som naturmark. Mark mellan grusytan och golfbanan kommer att planläggas som naturmark för att säkerställa den trädridå som finns här idag.

Dagvatten

Beskrivning av dagvatten och skyfall återfinns i bilagan ”Sammanställning gällande dagvatten och skyfall”, daterad 2022-02-18. Här beskrivs att hantering av dagvatten och påverkan av skyfall inte bedöms som ett problem som påverkar planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Utloppen av dagvatten från området sker i kustvattenförekomsten Strömstadsfjorden med måttlig ekologisk status och som ej uppnår god ekologisk status.

Inom det område som idag redan är bebyggt ser ingen förändring av dagvattenhanteringen i och med ett genomförande av detaljplanen. Enda skillnaden är att det som idag är ett öppet parkeringsdäck kan byggas över med ett grönt tak som istället fördröjer regnvatten och även gör så att regnvatten inte hamnar på denna parkeringsyta.

När det gäller grusplanen används den idag för parkering och dagvattnet går orenat ut mot golfbanan där det infiltreras innan det når recipienten. Med en utbyggnad enligt planförslaget kommer parkering och hotell att byggas på denna yta. Parkeringen kan då förses med olje- och partikelfilter för rening av dagvatten. Dagvatten från ytorna ska sen släppas i samma riktning som idag så att infiltration sker via natur och golfbana innan det når recipient. Detta säkerställs via exploateringsavtalet.



Bilden visar grusytan som ska bebyggas samt den väg vattnet sedan ska ta innan det når recipient.

Nuvarande hotell har flera gröna tak vilka hjälper till att fördröja dagvatten och detta är en möjlighet även på de nya delar som ska byggas. En planbestämmelse införs på de nya byggnadsdelarna på grusytan att minst 20 % av tak- eller fasadytor ska bestå av växtlighet. Detta innebär att det finns mer fördröjningskapacitet vid en full utbyggnad enligt förslaget än vad som finns idag med grusytan och de berg som behöver tas bort samt det öppna parkeringsdäck som redan är bebyggt.

Utifrån ovan bedöms exploateringen enskilt inte negativt påverka halterna i Strömstadsfjorden. Således bedöms ett genomförande av planförslaget inte påverka möjligheten att följa MKN för vattenförekomsten.

Miljö kvalitetsnorm för luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses enligt förordningen utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Det finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för luft.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Då trafikmängderna till hotellet bedöms lika som de som en utbyggnad av bostäder enligt gällande plan skulle medföra bedöms ingen risk för ytterligare trafikbuller i förhållande till gällande detaljplan.

Närhet till golfbanan

Vid kontakter med representanter för golfbanan kan konstateras att det idag inte någon gång uppmärksammats att golfbollar skulle landa på grusytan som nu är aktuell för byggnation. Bedömningen är att inga risker föreligger för att skador på människor eller egendom skulle kunna uppstå vid byggnation på platsen i förhållande till golfspel. Dock bör det regleras via avtal att staket ska finnas som förhindrar gäster på hotellet att ta närmsta vägen mot klubbhuset, d v s gå direkt från hotellet och ut över golfbanan. Detta kan annars bli en säkerhetsrisk.

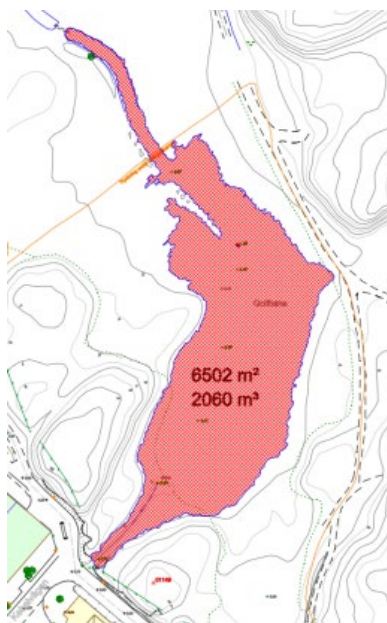
Risk för översvämning

I utredningen ”Sammanställning gällande dagvatten och skyfall”, daterad 2022-02-18 dras följande slutsats kring risker för översvämningar i området.

För att ett skyfall och efterföljande stora vattenmängder ska få en påverkan på planområdet måste ett par saker uppfyllas:

- Vattenståndet i havet måste vara över + 0,88 m så att det blir stopp i utflödet i kulverten.
- Vattnet måste stiga i diken på golfbanan och svämma över till en nivå på över + 2,75, vilket är lägsta punkten för att komma ut mot spa-hotellet.

Nedan visas en ungefärlig yta som då skulle översvämmas innan vattnet rinner över mot Spa-hotellet. I denna bassäng som då bildas skulle då ca 2000 m³ samlas. Bassängen skulle då vara drygt en halv meter djup.



Bedömningen är att detta magasin skulle klara mycket stora regn. Idag finns inga kända observationer att diket någon gång svämmat över ut på gräsytona. Skulle det dock vara så i framtiden finns möjlighet att höja nivån vid

punkten närmast spa-hotellet så att magasinet kan hålla än mer vatten. Kommunen bedömer risken att det aktuella planområdet påverkas i betydande omfattning av skyfall som mycket liten.

Sociala konsekvenser

Tillgänglighet

Mellan hotellets huvudbyggnad och hamnen löper ett gångstråk som är viktigt för besökare till hotellet, boende i bostadsområdet väster om hotellet, båtägare som ska till sina båtplatser på Nötholmen samt besökare till Nötholmens naturreservat. Planförslaget säkerställer att denna yta fortsatt ska vara tillgänglig för dessa passager.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för friluftslivet enl 3 kap 6 § MB samt inom riksintresse för turism och rörligt friluftsliv och obrutna kusten enl 4 kap 3-4 §§ MB. Påverkan på dessa riksintressen bedöms ha hanterats i processen med den gällande detaljplanen på platsen och en ändring enligt förslaget bedöms inte medföra en påtaglig skada på något av riksintressena.

Revideringar inför antagande

Inför antagandet har detaljplanen reviderats. Ändringarna i förslaget finns sammanfattade i listan nedanför.

- Ett E-område med tillhörande u-område har lagts till mellan de båda parkeringsgaragen.
- Planbeskrivningen har förtydligats när det gäller konsekvenser för Sjöstjärnan ga:1
- Förtydliganden kring dagvattenhantering och påverkan på miljökvalitetsnormer
- Slutsatserna kring översvämning har inarbetats i planbeskrivningen

Denna handling har hanterats digitalt och saknar därför underskrift.

Miljö- och byggförvaltningen
2022-04-12, reviderad 2022-06-01

Elin Solvang
Plan- och byggchef

Malin Fransson
Planeringsarkitekt

Björn Richardsson
Planeringsarkitekt